X kadencja



KANCELARIA SEJMU
Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **Komisji Administracji i Spraw Wewnętrznych**
(nr 10)
z dnia 24 kwietnia 2024 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Administracji i Spraw Wewnętrznych (nr 10)

24 kwietnia 2024 r.

Komisja Administracji i Spraw Wewnętrznych, obradująca pod przewodnictwem poseł **Marii Małgorzaty Janyskiej (KO)**, przewodniczącej Komisji, rozpatrzyła:

– sprawozdanie ministra spraw wewnętrznych i administracji z realizacji w 2023 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (druk nr 299).

W posiedzeniu udział wzięli: **Wiesław Leśniakiewicz** podsekretarz stanu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji wraz ze współpracownikami.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Cezary Gradowski, Natalia Kielak, Andrzej Kniaziowski i Anna Ornat** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodnicząca poseł Maria Małgorzata Janyska (KO):

Dzień dobry, szanowni państwo, otwieram posiedzenie Komisji Administracji i Spraw Wewnętrznych. Stwierdzam kworum. Dzisiejsze posiedzenie zostało zwołane w związku z tym, że marszałek Sejmu skierował do Komisji Administracji i Spraw Wewnętrznych dokument w druku nr 299 – „Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z realizacji w 2023 r. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców". Skierował ten dokument do rozpatrzenia, w związku z czym mamy to w porządku obrad. Czy ktoś wnosi sprzeciw do przedstawionego porządku obrad? Nie widzę, w związku z tym uznaję, że porządek został przyjęty.

Witam na dzisiejszym posiedzeniu pana ministra Wiesława Leśniakiewicza, podsekretarza stanu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji, pana Sylwestra Sawickiego, dyrektora Departamentu Zezwoleń i Koncesji w MSWiA, panią Justynę Kurek, zastępcę dyrektora Departamentu Zezwoleń i Koncesji w MSWiA, panią Ewelinę Pytkę-Wrzesińską, naczelnika wydziału w Departamencie Zezwoleń i Koncesji MSWiA, oraz panią Aleksandrę Siewert, naczelnika wydziału w Departamencie Zezwoleń i Koncesji MSWiA.

Wszyscy posłowie otrzymali i mogli zapoznać się z informacją przedstawioną w druku nr 299, dlatego bardzo bym prosiła, żeby przekazać ją syntetycznie, z przedstawieniem najważniejszych spraw. Bardzo proszę, przekazuję głos panu ministrowi.

Podsekretarz stanu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji Wiesław Leśniakiewicz:

Bardzo dziękuję. Szanowna pani przewodnicząca, szanowne panie posłanki, szanowni panowie posłowie, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z dyspozycji art. 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców przygotowane zostało i przedłożone Wysokiej Komisji sprawozdanie ministra spraw wewnętrznych i administracji dotyczące nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w 2023 r.

Sprawozdanie zawiera analizę wymienionych obowiązków wynikających z ustawy, o której mówiłem na wstępie, czyli ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Zaprezentujemy Wysokiej Komisji skalę zainteresowania cudzoziemców nabywaniem w 2023 r. nieruchomości w Polsce oraz nabywaniem akcji, udziałów w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji prowadzi postępowania administracyjne w zakresie wydawania zezwoleń na nabywanie nieruchomości, udziałów i akcji przez cudzoziemców oraz prowadzi rejestr nieruchomości, udziałów i akcji

nabywanych i objętych przez cudzoziemców bez zezwolenia oraz na podstawie wymaganych zezwoleń. Należy podkreślić, że przepisy przedmiotowej ustawy, która jest przecież z 1920 r., po zmianach, jakie miały miejsce w roku 2004, 2014, 2016, 2017, jest dostosowana do wymogów prawa europejskiego. W tym kontekście warto odnotować, że przystąpienie Polski do Unii Europejskiej na warunkach przyjętych w traktacie akcesyjnym wiąże się ze swobodą nabywania nieruchomości z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Konfederacji Szwajcarskiej, co powoduje, że duża grupa cudzoziemców jest zwolniona z obowiązku uzyskania zezwolenia wydawanego przez ministra spraw wewnętrznych do nabywania nieruchomości, udziałów lub akcji.

Łącznie w 2023 r. wpłynęło 1666 wniosków o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach będących właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Polsce, a także o udzielenie przyrzeczeń wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości, czyli promes dla podmiotów objętych uzyskaniem stosownych zezwoleń. W 2023 r. w porównaniu do roku 2022 odnotowano 21-procentowy wzrost liczby wniosków o wydanie zezwolenia, co przełożyło się na wzrost liczby wydanych decyzji. Wśród narodów, którym wydawano zezwolenia, zdecydowanie dominują obywatele Ukrainy, a w dalszej kolejności znaczną liczbę zezwoleń otrzymują obywatele Białorusi.

Minister bada również źródła pochodzenia środków finansowych, które są przeznaczane na nabycie nieruchomości lub udziałów; czy one pochodzą z legalnego źródła, czy nie pochodzą na przykład z szarej strefy przestępstwa. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji w ramach ustawowych kompetencji podejmuje także czynności w zakresie badania legalności nabycia przez cudzoziemców nieruchomości, udziałów i akcji. Na ministra właściwego do spraw wewnętrznych nałożony jest obowiązek prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabywanych przez cudzoziemców z zezwoleniami, a także bez zezwoleń. W 2023 r. do ministra spraw wewnętrznych i administracji wpłynęło 34 285 dokumentów dotyczących transakcji nabycia nieruchomości, w tym również akcji przez cudzoziemców. Na tej podstawie dokonano 26 679 wpisów do rejestrów. Wśród wszystkich transakcji zarejestrowanych w 2023 r. prawie 95%, czyli podobnie jak w ostatnich latach, stanowiły transakcje dokonane bez obowiązku uzyskania zezwolenia. Cudzoziemcy w 2023 r. zarówno na podstawie wymaganych zezwoleń, jak i bez obowiązku ubiegania się o zezwolenia nabyli nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 5661 ha, w tym nieruchomości rolne i leśne o łącznej powierzchni 2192 ha. Dla porównania w roku 2022 cudzoziemcy nabyli nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 12 800 ha, w tym nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 5119 ha. Ponadto w omawianym okresie sprawozdawczym zarejestrowano 14 346 transakcji dotyczących zakupu lokali mieszkalnych oraz 2545 transakcji dotyczących zakupu lokali użytkowych. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego nabywanego przez osoby fizyczne wynosiła 57 m^2.

Przedstawiłem państwu element skrótowy, natomiast uprzejmie bym prosił o możliwość zaprezentowania bardziej szczegółowych danych, które zapewne będą państwu przydatne, w oparciu o przygotowane sprawozdanie przez zastępcę dyrektora departamentu panią Justynę Kurek, jeśli pani przewodnicząca pozwoli.

Przewodnicząca poseł Maria Małgorzata Janyska (KO):

Oczywiście, bardzo proszę.

Zastępca dyrektora Departamentu Zezwoleń i Koncesji w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji Justyna Kurek:

Dzień dobry. Pani przewodnicząca, szanowni państwo, członkowie Komisji, szanowne panie posłanki, panowie posłowie, panie ministrze, panie dyrektorze, szanowni państwo, dziękuję uprzejmie, pozwolę sobie przedstawić kluczowe informacje zawarte w sprawozdaniu ministra spraw wewnętrznych i administracji z realizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców zawarte w sprawozdaniu. Poproszę o zmianę slajdu. Pozwolę sobie rozpocząć od kwestii o charakterze teoretycznym, które mają wpływ na czytanie i interpretację danych zawartych w treści sprawozdania.

Ustawa nasza dotyczy tylko i wyłącznie obrotu nieruchomościami, akcjami i udziałami, gdzie po stronie podmiotu nabywającego jest cudzoziemiec. Ustawa zawiera definicję cudzoziemca, wskazując, że są to wszystkie osoby fizyczne, które nie posiadają obywatelstwa polskiego, osoby prawne, które mają siedzibę za granicą, ale również nieposiadające osobowości prawnej spółki cudzoziemców, które mają siedzibę za granicą. I w tym zakresie są to takie podmioty jak kościoły wyznaniowe, fundacje i stowarzyszenia oraz osoby prawne i spółki handlowe, które mają siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, ale pozostają podmiotami kontrolowanymi. Podmioty kontrolowane – co może być istotne dla analizy danych określonych w sprawozdaniu – to takie podmioty, w których powyżej 50% głosów na zgromadzeniu wspólników czy walnym zgromadzeniu funkcjonariuszy posiadają cudzoziemcy, bezpośrednio czy jako zastawnicy, użytkownicy – jak również podmioty, które mają prawo do powoływania większości członków zarządu czy większości rad nadzorczych. Bardzo ważnym elementem pozostaje kwestia tego, że zezwolenia nie są wymagane, jeżeli nabycie jest dokonywane przez cudzoziemców, którzy są obywatelami lub przedsiębiorcami państw, stron umowy o EOG. Transakcje z tymi przedsiębiorcami – co pokażemy za moment – ujmowane są w rejestrach i mają wpływ bezpośrednio na wielkości i dane.

Poproszę o kolejny slajd. Jak pozwoliłam sobie wskazać, ustawa nasza dotyczy tylko i wyłącznie kwestii związanych z nabywaniem nieruchomości. Chodzi zarówno o nieruchomości gruntowe, jak i nieruchomości lokalowe oraz kwestie związane z obrotem kapitałowym, czyli nabywanie lub obejmowanie udziałów bądź akcji w spółkach prawa handlowego, które są położone na terytorium RP. Ale oczywiście nie chodzi o wszystkie spółki, tylko te, które są właścicielami, użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych na terytorium RP. Dane zawarte w sprawozdaniu obejmują również rozróżnienie na spółki, które są właścicielami nieruchomości gruntowych, jak i te, które są właścicielami nieruchomości lokalowych.

Proszę uprzejmie o kolejny slajd. Dziękuję. Wydaje się, że zasadnym jest zwrócenie uwagi na kwestie, które w ogóle nie podlegają pod ustawę. Nie ma potrzeby uzyskiwania zezwolenia, jeżeli mamy do czynienia z transakcjami przekształceń w spółkach prawa handlowego w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych, kwestie dotyczące dziedziczenia, ale tylko i wyłącznie ustawowego, bo dziedziczenie testamentowe – co będzie wynikało z danych, w szczególności w zakresie nabywania nieruchomości rolnych i leśnych – będzie już wymagało uzyskania zezwolenia i faktycznie ma wpływ na dane pokazane w sprawozdaniu za rok 2023. Ustawa nie obejmuje również kwestii dotyczących funduszy inwestycyjnych zamkniętych czy specjalistycznych funduszy inwestycyjnych.

Poproszę o kolejny slajd. Pozwolę sobie wskazać jeszcze kwestię zwolnień z obowiązku uzyskiwania zezwolenia, bowiem mają one bezpośrednie przełożenie na wielkości ujęte w rejestrach. Na nabycie samodzielnych lokali mieszkalnych czy samodzielnych lokali użytkowych o przeznaczeniu garażowym, czy udziałów takich lokali, nie trzeba uzyskiwać zezwolenia. Podobnie w zakresie okresu przebywania w RP – to jest okres co najmniej 5 lat, jeżeli cudzoziemiec posiada już zezwolenie na pobyt stały, a w przypadku, kiedy mamy do czynienia z małżeństwem, gdzie jeden z małżonków jest obywatelem polskim, a drugi to cudzoziemiec – okres dwuletni.

Poproszę o kolejny slajd. Nie ma potrzeby uzyskiwania zezwolenia w przypadku nabycia, jeżeli nabywający cudzoziemiec jest uprawniony do dziedziczenia, ale ponownie dziedziczenia o charakterze ustawowym. Kolejne zwolnienie dotyczy nabywania nieruchomości przez osoby prawne i spółki handlowe, które mają siedzibę w Polsce i są kontrolowane, czyli tak jak pozwoliłam sobie wspomnieć, chodzi o kontrole przez cudzoziemców. Przy czym nabycie to musi następować na cele statutowe i dotyczyć nieruchomości niezabudowanych. Łączna powierzchnia w kraju nie może przekraczać 0,4 ha i dotyczyć obszaru miejskiego. Natomiast dwa kolejne wyłączenia dotyczą banków jako cudzoziemców i tutaj od razu nadmienię, że w roku 2023 tego rodzaju transakcje nie zostały w ogóle zarejestrowane w rejestrach prowadzonych przez ministra. Istotną kwestią pozostaje to, że wskazane wyłączenia nie mają zastosowania, jeżeli nieruchomości są położone w strefie nadgranicznej oraz w przypadku gruntów rolnych o powierzchni powyżej 1 ha – wówczas zawsze zezwolenie musi być wydane.

Poproszę uprzejmie o kolejny slajd. Tak jak pan minister był uprzejmy wskazać, zadaniem ministra w toku realizacji jego obowiązków w ustawie przy wydawaniu zgód na nabywanie nieruchomości, zezwoleń niezbędne jest zbadanie dwóch aspektów. Pierwszy aspekt to jest kwestia czy nabycie danej nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa, porządku publicznego oraz czy nie sprzeciwiają się temu względy polityki społecznej i zdrowia społecznego. W tym zakresie minister podejmuje działania, współpracując z organami, i w każdym przypadku – to jest dosyć istotne niezależnie od obywatelstwa, narodowości cudzoziemca oraz czy jest to osoba fizyczna, czy osoba prawna, czy jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej – minister zwraca się do ministra obrony narodowej w sprawie tego, czy minister będzie wyrażał sprzeciw wobec takiego nabycia. Dodatkowo w przypadku nieruchomości rolnych zawsze zwraca się do ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, a w przypadku nieruchomości leśnych – do ministra właściwego do spraw klimatu i środowiska. Zawsze zwracamy się też do Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, komendanta głównego Policji i komendanta głównego Straży Granicznej. Mając na uwadze to, że minister identyfikuje, że kwestia bezpieczeństwa przepływu finansowego pozostaje istotna dla bezpieczeństwa państwa, minister bada również kwestie związane ze źródłami pochodzenia środków przeznaczonych na sfinansowanie danego nabycia. I w tym zakresie badamy przede wszystkim pochodzenie tych środków, czy pochodzą one z kredytu, czy zostały na terytorium RP przywiezione, przelane przelewem. Kwestie te są badane w zakresie możliwości ministra, natomiast w przypadku wątpliwości w tym zakresie, szczególnie wątpliwości w obszarze ustaw AML-owych mamy możliwość zwrócenia się o opinię czy o stanowisko do Generalnego Inspektora Informacji Finansowej. I drugim zagadnieniem, które bada minister, a które ma też wpływ na kwestie związane z odmowami zezwoleń, jest kwestia więzi z Rzeczpospolitą. W tym zakresie, jak wynika z orzeczeń sądów, więzi te muszą mieć charakter stały i trwały. W zakresie więzi ustawa wskazuje katalog okoliczności, które więzi te potwierdzają, i na przykład jest to zawarcie związku małżeńskiego z obywatelem polskim, posiadanie zezwolenia na pobyt stały, zezwolenia na pobyt czasowy czy innego rodzaju zezwoleń. Jest to również kwestia związana z prowadzeniem działalności gospodarczej czy zarobkowej na terytorium RP, czy też zasiadanie w organie zarządzającym spółki z siedzibą na terenie RP. Oczywiście minister bada również kwestie związane z wykazywaniem tych okoliczności przez cudzoziemców.

Uprzejmie proszę o kolejny slajd. Minister dokonuje tych wszystkich czynności w toku prowadzonego postępowania administracyjnego. W oparciu o przepisy ustawy Kodeks postępowania administracyjnego wydawane decyzje poddawane są kontroli instancyjnej, cudzoziemiec może zwrócić się z wnioskiem o ponowne rozpoznanie sprawy albo ze skargą do sądu administracyjnego. Na uwagę zasługuje fakt, że tylko 1% decyzji wydanych w roku 2023 był przedmiotem skarg.

Uprzejmie proszę o kolejny slajd. Pan minister był uprzejmy wskazać wielkości, jeżeli chodzi o wnioski, które wpłynęły w roku 2023. Pozwolę sobie jedynie uzupełnić, że 21-procentowy wzrost, na który pan minister wskazał, jest konsekwentnym wzrostem, który obserwujemy rok do roku, również w latach poprzednich. W roku 2023 minister wydał łącznie 4572 rozstrzygnięć administracyjnych i w ramach tych rozstrzygnięć wydano 1206 zezwoleń oraz 43 promesy. Co istotne, promesa jest ważna przez okres jednego roku i w czasie jej obowiązywania, o ile oczywiście stan faktyczny się nie zmieni, minister nie może odmówić wydania zezwolenia, jeżeli uprzednio wydał promesę. Wydano 109 decyzji odmownych – o tym za moment w szczegółach – 27 decyzji zmieniających, 128 decyzji umarzających postępowanie, 43 decyzje wydane w trybie wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy i 3016 postanowień. Należy wskazać, że w ramach tych postanowień są zarówno postanowienia o zawieszeniu postępowania, podjęciu zawieszonego postępowania, jak również postanowienia o wydłużeniu terminu na złożenie sprzeciwu przez ministra czy postanowienia o wydłużeniu terminu na przykład na wniosek samego wnioskodawcy ze względu na to, że nie może dostarczyć odpowiednich dokumentów.

Jeżeli chodzi o analizę decyzji pozytywnych, czyli wydanych zezwoleń w roku 2023, to wydano ich 1206, w tym 898 zezwoleń w zakresie nieruchomości gruntowych, czyli

1263 nieruchomości gruntowe, 341 zezwoleń na nabycie lokali mieszkalnych i użytkowych, 42 zezwolenia na nabycie udziałów w spółkach i 2 zezwolenia na nabycie 2 nieruchomości gruntowych na rzecz przedstawicielstw dyplomatycznych. Było to przedstawicielstwo Królestwa Norwegii oraz Republiki Serbii. W ramach decyzji odmownych, których w 2023 r. wydano 109, jedna z tych decyzji została wydana z powodu sprzeciwu ministra obrony narodowej, natomiast w przypadku pozostałych jako przyczynę zidentyfikowano przede wszystkim kwestie związane z brakiem wykazania więzi cudzoziemca z Polską oraz kwestie dotyczące ryzyka wystąpienia zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa, porządku publicznego czy względy polityki społecznej. I tutaj pozwolę sobie podkreślić, że każda sprawa każdego cudzoziemca jest rozpatrywana w sposób indywidualny, nie przyjmujemy ogólnych założeń co do danych transakcji czy danych cudzoziemców i każdego traktujemy indywidualnie, szczególnie w zakresie kwestii związanych z zagrożeniem obronności czy bezpieczeństwem państwa.

Przejdę teraz do kwestii szczegółowych danych zawartych w sprawozdaniu. Co do wydawanych zezwoleń w zakresie nieruchomości gruntowych, tak jak pozwoliłam sobie wskazać, było 898 takich zezwoleń i tu jest obserwowany konsekwentny rok do roku wzrost w tym zakresie. Pozwolę sobie za moment przedstawić też zidentyfikowane przez nas przyczyny tego wzrostu. Natomiast na uwagę zasługuje to, że spośród tych zezwoleń jedynie 3 dotyczyły osób prawnych, reszta to osoby fizyczne. Co do powierzchni, to zaobserwowaliśmy wzrost wielkości powierzchni nabywanych nieruchomości, który jest konsekwencją wzrostu liczby wydawanych zezwoleń. Sprawozdanie zawiera dane szczegółowe – przepraszam za te małe wielkości, natomiast są one w sprawozdaniu.

Jeżeli chodzi o narodowość cudzoziemców, to tak jak pan minister był uprzejmy wskazać, najwięcej cudzoziemców, którzy nabywali nieruchomości gruntowe w 2023 r., to byli obywatele Ukrainy. Oczywiście chodzi o nabywanie nieruchomości gruntowych za zezwoleniem. Na drugim miejscu plasują się obywatele Białorusi. Jak wskazują dane, inne obywatelstwa są znacząco mniejsze liczebnie w tym zakresie.

Jeżeli chodzi o położenie nieruchomości, które były nabywane, to w pierwszej kolejności należy wskazać, że największym zainteresowaniem cieszy się województwo mazowieckie, następnie województwo lubelskie i województwo dolnośląskie.

Co do przyczyn, które zidentyfikowaliśmy w zakresie tych wzrostów, to niewątpliwie bezpośrednią arytmetyczną przyczyną wzrostu liczby wydawanych zezwoleń jest wzrost liczby wniosków. Natomiast kluczowa wydaje się kwestia związana z sytuacją geopolityczną. Z jednej strony oczywiście fakt, że cudzoziemcy przybywający do naszego kraju z różnych stron upatrują Polskę jako miejsce do życia, przyjeżdżają w celu studiowania czy w celu pracy i postanawiają, że Polska stanie się ich centrum życia rodzinnego, prywatnego oraz zawodowego. Natomiast niewątpliwie również sytuacja w Ukrainie i wojna oraz przypływ migrantów miały wpływ na liczbę zezwoleń. W związku z trwającym konfliktem migranci przebywają już dłuższy czas na terytorium naszego kraju i są w stanie wykazać więzi z Rzeczpospolitą, które od momentu przybycia wytworzyli, będąc członkami danych społeczności lokalnych, angażując się w ich życie czy też w działalność kulturalną, wolontaryjną. Zidentyfikowaliśmy również, że wpływ na wielkości pokazane w sprawozdaniu w zakresie nieruchomości gruntowych mogą mieć produkty finansowe dostępne dla cudzoziemców. Takim produktem w roku 2023 był kredyt 2%. Z danych publicznie dostępnych, przekazanych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii oraz Bank Gospodarstwa Krajowego wynika, że cudzoziemcy uzyskali na koniec roku 2023 ponad 3 tys. kredytów, z czego ponad 2900 to były kredyty dla cudzoziemców spoza EOG i w tym zakresie najwięcej tych kredytów otrzymali obywatele Ukrainy i Białorusi.

Przechodząc, szanowni państwo, do danych szczegółowych dotyczących nabywania nieruchomości rolnych i leśnych, należy zwrócić uwagę, że wydaje się, iż w zakresie wielkościowym nastąpił znaczący wzrost w stosunku do roku 2022, ale szczegółowa analiza transakcji zawartych w tym zakresie wskazuje, że na ten wzrost miała wpływ jedna transakcja, która dotyczyła dziedziczenia testamentowego i obejmowała ponad 7 ha. W związku z czym, jeżeli wyeliminujemy tę transakcję z analizy powierzchni, to będziemy mieć do czynienia z porównywalną powierzchniowo liczbą nieruchomości rolnych i leśnych, co do których wydano zezwolenia. Jak podkreślam, w przypadku

takich nieruchomości zawsze występujemy o wydanie opinii oraz przedstawiamy możliwość złożenia sprzeciwu dla ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Jeżeli chodzi o kwestię związaną z obywatelstwem cudzoziemców, którzy nabywali nieruchomości rolne i leśne, to są to przede wszystkim obywatele Ukrainy, na drugim miejscu obywatele Białorusi, a na trzecim miejscu pojawiają się obywatele Wielkiej Brytanii. I tutaj mieliśmy dwa zezwolenia dla osób prawnych, jeżeli chodzi o nabycie nieruchomości rolnych. Co do położenia tych nieruchomości, to cudzoziemcy najchętniej nabywali je w województwie mazowieckim, ale to jest właśnie to nabycie, na które pozwoliłam sobie zwrócić uwagę, dotyczące dziedziczenia testamentowego ponad 7 ha. Na drugim miejscu jest województwo lubuskie, a dalej województwo dolnośląskie.

Jeżeli chodzi o nieruchomości o przeznaczeniu leśnym, to zawsze zwracamy się o wydanie opinii do ministra właściwego do spraw klimatu i środowiska. W tym zakresie wydano w roku 2023 jedynie 12 zezwoleń, które dotyczyły obywateli Białorusi, Chin, Turcji i Ukrainy. Jeżeli chodzi o położenie tych nieruchomości, to mamy województwo mazowieckie, małopolskie, śląskie i wielkopolskie. Powierzchnia – 1,21 ha.

Pozwolę sobie teraz przejść do danych dotyczących nabywania lokali i wydawania zezwoleń w związku z nabywaniem lokali, jednocześnie wskazując na to, że chodzi tylko o te lokale, które nie są objęte zezwoleniem i nie są objęte cudzoziemcami, którzy pochodzą z EOG. W tym zakresie wydano 341 zezwoleń i nastąpił tu wzrost w stosunku do roku poprzedniego, ale mamy do czynienia z konsekwentnym wzrostem rok do roku w tym zakresie. W związku ze wzrostem liczby zezwoleń nastąpił także wzrost w zakresie powierzchni. Co do kwestii obywatelstwa, to przede wszystkim zezwolenia na nabywanie lokali wydawane były na rzecz obywateli z Ukrainy, następnie w dalszej kolejności z Białorusi. Co do miejsca położenia – to jest województwo pomorskie, zachodniopomorskie i lubuskie. Wynika to przede wszystkim z faktu, że wyłączone spod zwolnień lokalowych są nieruchomości położone w strefach nadgranicznych, co ma tu bezpośrednio przełożenie na wskazane województwa.

I jeszcze pozwolę sobie na dwa słowa w zakresie obrotu kapitałowego. Jak wskazaliśmy, 42 zezwolenia zostały wydane w roku 2023, z czego 40 dotyczyło obrotu kapitałowego w spółkach, które posiadają nieruchomości gruntowe, dwa w spółkach, które posiadają nieruchomości lokalowe, a jedno, które obejmowało spółkę posiadającą jedne i drugie nieruchomości. Zezwolenia uzyskiwali przede wszystkim obywatele Ukrainy i Wielkiej Brytanii. Natomiast w zakresie dynamiki i wzrostu w udziałach i akcjach należy zwrócić uwagę, że są to decyzje o charakterze biznesowym, związane z przejmowaniem własności i kwestiami związanymi z kapitałami. Nie identyfikujemy innych relacji w tym zakresie.

Pozwolę sobie teraz przejść do kwestii związanych z prowadzonymi przez ministra rejestrami. Jak pan minister był uprzejmy wskazać, minister spraw wewnętrznych i administracji na mocy ustawy ma obowiązek prowadzenia rejestru nieruchomości, udziałów, akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców, co pozostaje kluczowe dla analizy danych szczegółowych przedstawionych w sprawozdaniu. Rejestr obejmuje zarówno nieruchomości nabywane za zezwoleniem, jak i nabywane bez zezwolenia, stąd te wielkości są tak znacząco duże, przy czym znacząca większość, bo 94,57% wszystkich transakcji zarejestrowanych w 2023 r. to są transakcje dokonane bez zezwolenia, oczywiście po zbadaniu legalności dokonania takiej transakcji. I w ramach tych 94,57% aż 51,8% to są transakcje dokonane przez cudzoziemców z EOG i Konfederacji Szwajcarskiej. Zaraz będziemy to mogli szczegółowo zaobserwować w przedstawionych…

Przewodnicząca poseł Maria Małgorzata Janyska (KO):

Ja przeproszę na chwileczkę, bo te wszystkie szczegółowe dane myśmy otrzymali i myślę, że są one państwu znane, więc jeśli możemy, to przejdźmy do podsumowania, wniosków. Bardzo bym była wdzięczna, dlatego że posłowie mają też dużo różnych aktywności na innych Komisjach. Dziękuję.

Zastępca dyrektora departamentu w MSWiA Justyna Kurek:

Oczywiście, pani przewodnicząca, dziękuję bardzo. Chciałam tylko podsumować, że rejestry przede wszystkim obejmują dane związane z transakcjami dokonywanymi bez

zezwoleń i te wielkości pozostają kluczowe. Nie będę już faktycznie przedstawiać danych w tym zakresie. Chciałam jeszcze na koniec wskazać, że mamy spadki w zakresie nabywania nieruchomości rolnych i leśnych rok do roku.

I na koniec, podsumowując obowiązki ministra w zakresie badania legalności – minister po otrzymaniu aktów notarialnych czy dokumentów potwierdzających obrót kapitałowy w zakresie obrotu bez wymaganego zezwolenia bada legalność tej transakcji, czyli czy zostały spełnione przesłanki ustawowe do dokonania transakcji bez zezwolenia, dlatego że transakcja dokonana bez zezwolenia jest bezwzględnie nieważna i w tym zakresie musi to być stwierdzone przez sąd. Minister jest jednym z organów, który może występować z powództwem, strony są jednak też samodzielnie uprawnione do takiego występowania. W roku 2023 było zidentyfikowanych jedynie 77 takich transakcji, co cieszy, bo nie jest to duża skala. Uprzejmie dziękuję.

Przewodnicząca poseł Maria Małgorzata Janyska (KO):

Bardzo dziękuję i jeśli ze strony resortu to już wszystkie informacje, to otwieram dyskusję.

Czy ktoś z państwa chciałby zabrać głos? Zaraz panu udzielę, panie Kaleta, tylko ja się zapisałam pierwsza, dobrze? I zaraz pan otrzyma głos.

Chciałam zapytać o prawa żądania od wnioskodawcy informacji o źródłach pochodzenia środków finansowych, które zostały przeznaczone na nabycie nieruchomości. I pytanie moje brzmi następująco: czy i w ilu przypadkach żądano okazania legalności pochodzenia tych źródeł finansowania?

A drugie to w zasadzie nie wiem, na ile pytanie, a na ile konkluzja. Podajecie państwo, że niewątpliwą przyczyną, i to nie ulega wątpliwości, zwiększenia liczby wniosków kierowanych do ministerstwa był wybuch konfliktu zbrojnego w Ukrainie. Ale także wskazujecie państwo, że prawdopodobną przyczyną, szczególnie w drugiej połowie roku, było wprowadzenie rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%", który uprawnia do wnioskowania również cudzoziemców zgodnie z definicją na potrzeby tej ustawy. Co prawda to był tylko 1% wszystkich wniosków, jak państwo podajecie, które w ramach tej linii kredytowej były złożone, i najwięcej kredytów otrzymali obywatele Ukrainy, Białorusi, potem były Indie, Turcja, ale także obywatele Federacji Rosyjskiej. I to mnie trochę zastanowiło, prosiłabym o przybliżenie. Dziękuję i teraz pan Piotr Kaleta, a później pan Zieliński.

Poseł Piotr Kaleta (PiS):

Mogę już?

Przewodnicząca poseł Maria Małgorzata Janyska (KO):

Tak, bardzo proszę.

Poseł Piotr Kaleta (PiS):

Bardzo dziękuję. W zasadzie krótkie pytanie. Szanowna pani dyrektor, czy resort zajmuje się również, czy ma informacje, czy to leży w kompetencjach resortu, jeśli chodzi o zbywanie nieruchomości nabytych przez cudzoziemców? Czy wiemy, jak ta skala wygląda, jak to wygląda pod względem ilościowym? Czy również zbywanie państwo monitorujecie i jak istotny, jak liczny jest to proceder? Dziękuję uprzejmie.

Przewodnicząca poseł Maria Małgorzata Janyska (KO):

Bardzo proszę, pan poseł Skalik, a później pan poseł Zieliński. To w takim razie najpierw pan poseł Zieliński – zrobimy taką zamianę.

Poseł Jarosław Zieliński (PiS):

Dziękuję. Pierwsza sprawa, którą chciałem poruszyć, koresponduje bezpośrednio z pytaniem pani przewodniczącej.

Mianowicie chciałbym zapytać o bliższe informacje dotyczące tych przypadków, które w zakresie ochrony kontrwywiadowczej zostały zakwestionowane. Czy ten przypadek… jeden z powodów obronności, tak? Tak zrozumiałem przynajmniej. I inne przypadki – ile ich było, nie pamiętam, czy to było podane. Dziewięć było razem, ale ile wśród nich było takich, które zostały zakwestionowane z powodu nielegalności źródeł pochodzenia

środków finansowych. Krótko mówiąc, generalnie chodzi mi o ochronę kontrwywiadowczą tych wszystkich sytuacji, które podlegają nadzorowi ministra spraw wewnętrznych i administracji pod kątem bezpieczeństwa obronnego i finansowego.

Drugie pytanie dotyczy rejestru prowadzonego przez ministra spraw wewnętrznych i administracji, transakcji realizowanych bez potrzeby uzyskiwania zezwoleń. Chodzi o to, że prosiłbym o odpowiedź na pytanie, jaki jest mechanizm kontroli tego, czy podmioty transakcje zawierające – krótko mówiąc, notariusze, kancelarie notarialne – przekazują na czas i czy są przekazywane wszystkie informacje, które powinny być przekazane zgodnie z ustawą, że właśnie podlega rejestrowi to, co dotyczy nabywania nieruchomości przez cudzoziemców. Czy jest jakiś mechanizm kontrolny? Czy to jest uczciwie i na czas robione? Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Maria Małgorzata Janyska (KO):

Dziękuję. Teraz pan poseł Skalik. Proszę państwa, nie widzę więcej zgłoszeń, w związku z tym zamykam listę i później będę prosiła resort o udzielenie odpowiedzi.

Poseł Włodzimierz Skalik (Konfederacja):

Pani przewodnicząca, Wysoka Komisjo, szanowni państwo, chciałem się dowiedzieć, jaki był charakter nieruchomości w odniesieniu do tych przypadków, w których zostały wnioski zakwestionowane ze względu na jakieś nieprawidłowości. O jakie konkretnie nieruchomości chodziło, jaki miały one charakter, wielkość? Proszę o krótką charakterystykę.

Przewodnicząca poseł Maria Małgorzata Janyska (KO):

Dziękuję bardzo. Panie ministrze, bardzo proszę wskazać, kto będzie udzielał informacji.

Podsekretarz stanu w MSWiA Wiesław Leśniakiewicz:

Bardzo dziękuję. Bardzo proszę panią dyrektor o udzielenie informacji. Ja jedynie odniosę się do tego, że minister bada ewentualnie wszystkie źródła pochodzenia środków, które są przeznaczane na realizację zakupu, bo jest to jeden z istotniejszych problemów związanych z transparentnością tych źródeł, skąd one pochodzą i czy nie ma tu ewentualnie jakiejś szarej strefy. Niewątpliwie istotnym elementem jest również współpraca z notariuszami i informacje, które do nas docierają. Była o tym mowa, że niektóre przychodzą nawet z dwuletnim opóźnieniem. W tym roku było chyba 77 takich przypadków, kiedy wskazaliśmy ministrowi sprawiedliwości nieprawidłowości w tym zakresie. Nie mamy bezpośredniego wpływu na to, co się dzieje naprawdę, bo dopiero po jakimś czasie, jeśli przyjdzie do nas opóźniony wniosek, wtedy wiemy, że nieruchomości zostały nabyte. Natomiast nie mamy takiego wpływu na rejestry, które prowadzimy, żeby wcześniej wiedzieć, czy coś zostało… Sądy nas również informują w tym zakresie, natomiast szczegółowo odpowie pani dyrektor, bardzo uprzejmie proszę.

Przewodnicząca poseł Maria Małgorzata Janyska (KO):

Bardzo proszę, pani dyrektor.

Zastępca dyrektora departamentu w MSWiA Justyna Kurek:

Dziękuję uprzejmie. Uzupełniająco pozwolę sobie wskazać, że każdy cudzoziemiec, który zwraca się do nas z wnioskiem, ma obowiązek wykazania legalności źródeł pochodzenia środków finansowych, a wynika to wprost z rozporządzenia wykonawczego. Jeżeli nam tych źródeł nie wskaże, to wtedy wzywamy go do przedstawienia i wskazujemy dokładne elementy. Natomiast rozporządzenie wskazuje również dokumenty, na naszej stronie internetowej zamieszczamy informacje, jak należy te źródła wykazać.

W odpowiedzi na pytanie pani przewodniczącej o obywateli Federacji Rosyjskiej, którzy znaleźli się wśród osób, jakie otrzymały kredyt 2%, i wpływu tej okoliczności na składane wnioski i uzyskiwane zezwolenia, należy wskazać, że obywatele ci mogli złożyć u nas wniosek. Natomiast nie mamy danych statystycznych, czy obywatele Federacji Rosyjskiej, którzy złożyli te wnioski do nas, bo oczywiście mogli ich nie złożyć, gdyż samo otrzymanie kredytu jeszcze nie oznacza, że ktoś daną nieruchomość finalnie będzie chciał nabyć, czy zezwolenie było przez nas wydane, czy nie.

I teraz przechodząc płynnie do odpowiedzi na pytanie pana posła, jedną z przyczyn związanych z działaniami kontrwywiadu czy wydawaniem decyzji odmownych jest rów-

nież kwestia w odniesieniu do obywateli rosyjskich. Zauważyliśmy, że 21 decyzji odmownych było wydanych w stosunku do obywateli Federacji Rosyjskiej, natomiast decyzja odmowna ministra obrony narodowej nie dotyczyła obywatela Federacji Rosyjskiej, była wydana ze względu na charakter nieruchomości, czyli położenie w strefie specjalnej, blisko obiektu o specjalnym przeznaczeniu.

Pan poseł był uprzejmy zapytać, czy badamy zbycia nieruchomości przez cudzoziemców. Jedynie w zakresie takim, kiedy zbywają na rzecz innego cudzoziemca – w takim wypadku mamy możliwości, bo taki jest nasz obowiązek. Natomiast jeżeli cudzoziemiec zbywa na rzecz obywatela polskiego czy zbywa w sytuacji, w której nabywca nie musiałby uzyskiwać zezwolenia, to tak, będziemy mieć takie dane, jeżeli nabywca nie musi uzyskiwać zezwolenia, ale podlega zgłoszeniu do rejestru. Jeżeli chodzi o kwestię związaną z kontrwywiadem i badaniem nielegalności, czy coś jeszcze mogę uzupełnić, czy to już wyczerpuje temat? Dziękuję uprzejmie. Mogę wskazać, że jako organ pozostajemy w stałym kontakcie i relacji zarówno z kontrwywiadem, jak i z Komendą Główną Policji, Komendą Główną Straży Granicznej, z Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego i w tym zakresie również w toku rozmów analizujemy sytuacje związane z potencjalnymi zagrożeniami bezpieczeństwa, obronności oraz staramy się, mamy obowiązek każdy przypadek indywidualnie rozpoznać i rozpatrzyć. Na uwagę zasługuje to, że sądy powszechne dostrzegły, że rola bezpieczeństwa i rola opinii specjalistycznych organów w tym zakresie ma znaczenie. W tej chwili wydawane wyroki potwierdzają, że obronność, bezpieczeństwo państwa i wpływ cudzoziemca, możliwość nabycia przez niego nieruchomości może mieć znaczenie w tym obszarze, stąd też cieszy takie stanowisko sądownictwa w tej kwestii.

Jeżeli chodzi o kwestie związane z notariuszami, to pozwolę sobie uzupełnić. Podana liczba 77 to była liczba zidentyfikowanych transakcji dokonanych z naruszeniem przepisów ustawy, a jeżeli chodzi o opóźnienia notariuszy, to na koniec roku 2023 zidentyfikowano 238 takich opóźnień. Natomiast jak wskazał pan minister, poza działaniami o charakterze edukacyjnym, poza pozostawaniem w stałym kontakcie zarówno z Ministerstwem Sprawiedliwości, jak i Krajową Izbą Notarialną w zakresie rozmów o kwestiach związanych z obowiązkami i wpływem przesyłania tych aktów na pewność obrotu i bezpieczeństwo w tym zakresie, to innych mechanizmów ustawa nie przewiduje. Ale jak pozwoliłam sobie wskazać, dokładamy należytej staranności, żeby pozostawać w kontakcie z tymi jednostkami i wskazywać ewentualnie na powstałe wątpliwości.

Jeżeli chodzi o ostatnie pytanie co do charakteru nieruchomości, w stosunku do których wydano decyzje odmowne, to w tym zakresie pozwolimy sobie odnieść się w formie pisemnej, dlatego że wymaga to przeanalizowania przez nas tych decyzji co do charakteru nieruchomości. Analizowaliśmy to bowiem przede wszystkim pod kątem przyczyn odmowy, natomiast nie agregowaliśmy danych co do tego, jakiego rodzaju to są nieruchomości czy gdzie są położone. Jeżeli chodzi o obywatelstwo, to możemy to sobie powiązać z kwestiami obronności, natomiast co do położenia tych nieruchomości, to tych danych nie agregowaliśmy i w ramach możliwości naszych systemów informatycznych pozwolimy sobie odnieść się na piśmie.

Przewodnicząca poseł Maria Małgorzata Janyska (KO):

Bardzo dziękuję. Satysfakcjonuje to pana posła, tak?

Poseł Włodzimierz Skalik (Konfederacja):

Tak, bardzo dziękuję. To znaczy podsumowanie będzie wtedy, jak otrzymam tę informację, ale liczę, że tak będzie. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Maria Małgorzata Janyska (KO):

Dziękuję bardzo. Jeszcze pan przewodniczący Sosnowski ma krótkie pytanie.

Poseł Zbigniew Sosnowski (PSL-TD):

Bardzo króciutko. Szanowna pani przewodnicząca, szanowny panie ministrze, panie i panowie posłowie, w sprawozdaniu mamy informację, że minister spraw wewnętrznych i administracji jak co roku skierował do ministra sprawiedliwości pismo, w którym wskazał liczbę notariuszy łamiących prawo, można powiedzieć. Oczywiście w dalszej części

mamy też informację, że minister sprawiedliwości wskazał na konieczność kontynuowania dotychczasowych działań nadzorczych oraz dyscyplinujących, ale niestety z niepokojem zauważamy, że co roku liczba ujawnionych przez notariuszy niewykonań swoich zadań wzrasta. Zatem chciałbym zapytać, czy MSWiA nie powinno wystąpić do ministra sprawiedliwości o surowsze karanie notariuszy, którzy swoich czynności nie wykonują, bo coś jest nie tak, skoro ta kara jest, a mimo wszystko co roku coraz więcej notariuszy łamie to prawo. Musimy tu podjąć jakieś kroki, które będą temu przeciwdziałać. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Maria Małgorzata Janyska (KO):

Dziękuję i bardzo proszę o odpowiedź.

Podsekretarz stanu w MSWiA Wiesław Leśniakiewicz:

Bardzo dziękuję, panie przewodniczący, za tę informację. To znaczy według mnie podejmowane są przez ministra sprawiedliwości odpowiednie działania władcze, natomiast myślę, że to są z reguły pojedyncze przypadki. Zapewne wtedy, kiedy mamy sytuację permanentnego zaniechania tego obowiązku, to przewiduję, że minister sprawiedliwości podejmuje określone działania. Ja kiedyś rozmawiałem z jednym z przewodniczących izby notarialnej i te problemy są również poruszane przez izbę na spotkaniach, gdzie wskazuje się tym wszystkim notariuszom, którzy nie podejmują właściwych czynności, dyscyplinuje się ich w jakiś sposób, zapewne poprzez możliwości, które są po ich stronie. Widzę, że były również pewne kary dyscyplinarne nałożone po zakończeniu tego procesu, wskazane w tym sprawozdaniu.

Przewodnicząca poseł Maria Małgorzata Janyska (KO):

A ja mam propozycję. Czy moglibyśmy się umówić w ten sposób, żebyście państwo wystąpili do ministra sprawiedliwości w tej kwestii w związku z zainteresowaniem Komisji uwagami, które tu były wnoszone? Czy w tej kwestii będą ze strony pana ministra też jakieś propozycje?

Podsekretarz stanu w MSWiA Wiesław Leśniakiewicz:

Przyjmujemy tę propozycję i przekażemy informację, w jaki sposób podjęliśmy działania.

Przewodnicząca poseł Maria Małgorzata Janyska (KO):

W takim razie dziękuję za te informacje. Proszę państwa, w związku z tym, że jest to druk sejmowy i wystąpił do nas pan marszałek Sejmu, żebyśmy to zaopiniowali, musimy wydać opinię o sprawozdaniu. Pan minister, kierując do nas sprawozdanie, zwraca się z uprzejmą prośbą o jego przyjęcie, w związku z czym proponuję, abyśmy zrobili to samo, żeby Wysoka Komisja przyjęła sprawozdanie, rekomendowała Wysokiemu Sejmowi przyjęcie sprawozdania z druku 299. Czy jest sprzeciw wobec tej propozycji? Nie widzę zgłoszeń, w związku z tym uznaję, że Komisja rekomenduje Wysokiemu Sejmowi przyjęcie sprawozdania z druku 299.

Pozostało nam jeszcze wybrać sprawozdawcę Komisji. Proponuję, aby była to pani poseł Małgorzata Gromadzka. Czy jest inna propozycja? Nie widzę. Czy pani poseł wyraża zgodę? Tak, dziękuję bardzo, w takim razie będzie pani sprawozdawała naszą pracę.

Dziękuję wszystkim za obecność na posiedzeniu Komisji, za przedstawienie informacji i za dyskusję. Zamykam posiedzenie Komisji.